

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Jasna, gmina Dzierzgoń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwała, co następuje:

§1.1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XLIII/435/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 27 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla wskazanego obszaru, położonego w obrębie geodezyjnym Jasna, gmina Dzierzgoń, po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/368/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 kwietnia 2010r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru, położonego w obrębie geodezyjnym Jasna, gmina Dzierzgoń, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 86,5 ha. Granice planu przedstawione są na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1– rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu o sposobie rozstrzygnięcia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3- rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziale 1 niniejszej uchwały oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały- dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia Rozdziału 1 i 2.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§2.1. Plan, o którym mowa w §1 określa:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym- w granicach planu nie występuje konieczność scalania i podziału nieruchomości;
 - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej- w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych- w granicach planu tereny i obiekty te nie występują.
3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia cyfrowo- literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 5) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) R – tereny rolnicze,
 - b) RM- teren zabudowy zagrodowej,
 - c) KD-Z- tereny komunikacji – publiczna droga zbiorcza,
 - d) KD-D- tereny komunikacji- publiczna droga dojazdowa,
 - e) KDW – tereny komunikacji- droga wewnętrzna,
 - f) I/KW- tereny komunikacji- droga eksploatacyjna,
 - 6) strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
 - 7) aleje drzew przydrożnych.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie stanowią ustaleń planu.

§3. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone są w Rozdziale 2;

2. W obszarze planu jako elementy struktury przestrzennej wymagające ochrony, występują:
- 1) cenne aleje drzew przydrożnych, zlokalizowane wzdłuż drogi powiatowej 11.KD-Z oraz drogi gminnej 1.KD-D- zasady ochrony określone są w §4 pkt 3;
 - 2) część wzgórza morenowego znajdującego się w terenie 13.R- dopuszcza się jego objęcie ochroną prawną w formie stanowiska dokumentacyjnego, w trybie określonym w przepisach odrębnych.

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) budowę wszelkich przedsięwzięć sytuowanych w obszarze planu prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i przyrody;
- 2) dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów dla celów pielęgnacyjnych, budowy, przebudowy i remontów dróg, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji

- przedsięwzięć dopuszczonych w planie, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem §3, ust. 2, pkt. 1;
- 3) obejmuje się ochroną nasadzenia alejowe wzdłuż dróg 11.KD-Z oraz 1.KD-D (na odcinkach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym) jako przyrodnicze i historyczne elementy krajobrazu kulturowego chronione planem i ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) dopuszcza się usunięcie drzew wyłącznie ze względów pielęgnacyjnych, budowy zjazdów, przebudowy i remontu drogi oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; usunięcie drzew w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dla celów zachowania alei, w przypadku usunięcia drzew należy wprowadzić nasadzenia nowych drzew, gatunkowo odpowiadających charakterowi alei, w pobliżu lokalizacji wyciętego drzewa lub w innych miejscach alei uzupełniając lub kontynuując szpaler;
 - 4) wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 5) zachować istniejący system urządzeń melioracji wodnych - w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi, sieciami i inną infrastrukturą techniczną lub układem drogowym dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w niezbędnym zakresie oraz nakazuje się naprawę w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych;
 - 6) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
 - 7) należy chronić występujące w terenach rolniczych oczka wodne, obszary podmokłe i zabagnienia poprzez ograniczenie prac melioracyjnych mogących powodować ich osuszenie i utratę wartości przyrodniczych;
 - 8) gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 9) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na obszarze planu w terenach 8.R, 9.R, 10.R, 18.KDW, 16.I/KW, 19.I/KW, 20.I/KW znajdują się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obejmujących osady pradziejowe, objęte ochroną ustaleniami niniejszego planu – granice stref zaznaczono na rysunku planu; w zakresie prowadzenia prac ziemnych w obrębie stref należy współdziałać z organem właściwym do spraw ochrony zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

§6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu stanowi droga powiatowa- publiczna, klasy zbiorczej, droga gminna- publiczna, klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne i drogi eksploatacyjne;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów z istniejących dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych poprzez budowę zjazdów w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 3) parametry techniczne zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych kształtować zgodnie z zasadami i procedurami określonymi w przepisach odrębnych;

- 4) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc do parkowania w granicach własnej nieruchomości; dla potrzeb zabudowy zagrodowej ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce na jedno mieszkanie; stanowiska dla pojazdów transportu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej- według potrzeb;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty dróg oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wodociągów, kanalizacji, gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia i telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych; realizacja obiektów zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 7) dla zabudowy zagrodowej ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych- docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 9) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci.

§7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: w obszarze planu występują grunty rolne-ustaleniami planu przeznacza się część gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w granicach terenów 15.I/KW, 16.I/KW, 17.I/KW, 19.I/KW, 20.I/KW oraz 12.KDW zgodnie z rysunkiem planu - sposoby zagospodarowania terenów zgodnie z §14 i §15 uchwały.

§8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, ustala się dotychczasowe ich użytkowanie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów objętych planem na budowę tymczasowych przejazdów, dróg i placów budowy związanych z etapem budowy, naprawy, serwisu oraz demontażu inwestycji dopuszczonych w planie.

§9. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolem I/KW;
- 2) nie określa się stawki dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi- plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania tych terenów.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy

§10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.R, 5.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 13.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy z zakazem zabudowy; dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z pkt 2;
- 2) sposoby zagospodarowania terenu:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) lokalizacja podziemnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, podziemnych sieci telekomunikacyjnych, kabli uziemiających oraz podziemnych urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci;

- c) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §6, pkt. 6,
 - d) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz zabudowy; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, o których mowa w pkt. 2,
 - b) zakaz lokalizacji reklam,
 - c) na terenach 8.R, 9.R, 10.R obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §5,
 - d) dopuszcza się podział nieruchomości rolnych w związku z lokalizacją sieci i urządzeń technicznych, o których mowa w pkt. 2, lit. b) i c), w tym na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3ha; zasad dopuszczalnych podziałów nie określa się.

§11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) zabudowa i budowle rolnicze związane z gospodarstwem rolnym;
 - b) uprawy rolnicze;
 - c) lokalizacja podziemnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci;
 - d) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §6, pkt. 6;
 - e) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych niezwiązanych z gospodarstwem rolnym;
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy- 20m, w tym:
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego- 9,5m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich- 12,0m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych- 20,0m;
 - b) liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego ustala się: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich ustala się: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: nie określa się;
 - c) geometria dachów: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu budynków jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 45°; dla pozostałych obiektów budowlanych geometrii dachu nie określa się;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu lub działki budowlanej;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%;
 - f) intensywność zabudowy: minimum – 0,1 maksimum- 0,6;
 - g) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi dla budynków i budowli rolniczych.

§12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.KD-Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji - droga publiczna w klasie technicznej drogi zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających według istniejących granic geodezyjnych o szerokości zmiennej – od 15m do 27m- zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) budowa i przebudowa drogi,
 - b) lokalizacja podziemnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, podziemnych sieci telekomunikacyjnych, kabli uziemiających oraz urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci,
 - c) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §6, pkt. 6,
 - d) lokalizacja ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo- rowerowej,
 - e) lokalizacja zjazdów.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) realizacja przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązują zasady ochrony alei drzew przydrożnych zgodnie z §4, pkt 3.

§13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji - droga publiczna w klasie technicznej drogi dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających według istniejących granic geodezyjnych o szerokości zmiennej – od 9.7m do 18.5m- zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) budowa, przebudowa drogi,
 - b) lokalizacja podziemnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, podziemnych sieci telekomunikacyjnych, kabli uziemiających oraz urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci,
 - c) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §6, pkt. 6,
 - d) lokalizacja ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo- rowerowej,
 - e) lokalizacja zjazdów.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) realizacja przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązują zasady ochrony alei drzew przydrożnych zgodnie z §4, pkt 3.

§14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.KDW, 6.KDW, 12.KDW, 14.KDW, 18.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji- droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających o szerokości zmiennej – od 4.3 m do 21.5 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) budowa, przebudowa dróg;
 - b) rozbudowa dróg w miejscach graniczących z terenami I/KW;
 - c) lokalizacja podziemnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, podziemnych sieci telekomunikacyjnych, kabli uziemiających oraz urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci,
 - d) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §6, pkt. 6,
 - e) lokalizacja zjazdów.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie 18.KDW obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §5.

§15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **15.I/KW, 16.I/KW, 17.I/KW, 19.I/KW, 20.I/KW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji- droga eksploatacyjna;

- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) budowa, przebudowa dróg,
 - b) rozbudowa dróg w miejscach graniczących z terenami KDW;
 - c) budowa zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia, sieci telekomunikacyjnych, kabli uziemiających oraz innych urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z budową i funkcjonowaniem sieci,
 - e) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §6, pkt. 6.
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się geodezyjne wydzielenie terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) na terenach 16.I/KW, 19.I/KW, 20.I/KW obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §5.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§16. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 1,2920ha, w tym:

- 1) 0,7076 ha gruntów rolnych klasy III za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 08.04.2015r., sygn.. GZ.tr.057-602-188/15;
- 2) 0,5844ha pozostałych gruntów rolnych.

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżonia

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.